

החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ

דו"ח כספי

ליום 31 בדצמבר, 2023

החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ

תוכן העניינים

דף

3	דין וחשבון המבקרים
4 - 5	מאזן
6	דו"ח רווח והפסד
7	דו"ח על השינויים בהון עצמי
8 - 9	דו"ח על תזרימי המזומנים
10 - 20	באורים לדו"ח הכספי

הסכומים ניתנים בשקלים חדשים שלמים

דין וחשבון המבקרים

לבעלי המניות של

החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ (להלן – החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, את דו"חות רווח והפסד, הדו"חות על השינויים בהון העצמי והדו"חות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דו"חות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דו"חות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג – 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדו"חות כספיים הצגה מטעה מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדו"חות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדו"חות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדו"חות הכספיים הנ"ל, משקפים באופן נאות מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli Gaap).

ושות'
חשבון

הרפז
רואי

אשדוד

16 אפריל, 2024

הרפז ושות' – רואי חשבון
HARPAZ & CO. - C.P.A (ISR)

מ א זליום 31 בדצמבר

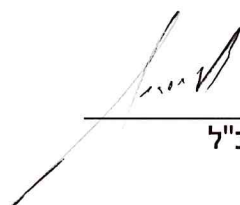
<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>באור</u>	
			רכוש
			<u>רכוש שוטף</u>
8,927,180	5,866,128		מזומנים ושווי מזומנים
1,356,703	2,425,050	2(א)	השקעות לזמן קצר
<u>9,324,561</u>	<u>20,551,053</u>	2(ג)	חייבים ויתרות חובה
19,608,444	28,842,231		<u>סך רכוש שוטף</u>
-----	-----		
92,023,627	92,818,989	3	<u>השקעות</u>
-----	-----		
20,286,399	19,888,456	4	<u>מבנים ומתקנים להשכרה</u>
-----	-----		
618,823	574,771	5	<u>רכוש קבוע</u>
-----	-----		
<u>132,537,293</u>	<u>142,124,447</u>		
=====	=====		

הרפז ושות' – רואי חשבון
HARPAZ & CO. - C.P.A (ISR)

מ א ז

<u>ליום 31 בדצמבר</u>			
<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>באור</u>	
			התחייבויות והון
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
979,654	1,716,600		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
<u>5,058,224</u>	<u>4,996,040</u>	2(ד)	זכאים ויתרות זכות
6,037,878	6,712,640		<u>סך התחייבויות שוטפות</u>
-----	-----		
-	-	6	<u>התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד</u>
-----	-----		
			<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
18,462,598	18,462,598	7	מקדמות ע"ח עבודות – בניכי עבודות שבוצעו
23,339,067	20,355,145	8	הלוואות לזמן ארוך – בניכי חלויות שוטפות
-	-	9	<u>התקשרויות והתחייבויות תלויות</u>
<u>41,801,665</u>	<u>38,817,743</u>		
-----	-----		
<u>47,839,543</u>	<u>45,530,383</u>		<u>סך התחייבויות</u>
-----	-----		
84,697,750	96,594,064	10	<u>הון, קרנות ועודפים</u>
-----	-----		
<u>132,537,293</u>	<u>142,124,447</u>		
=====	=====		

הבאורים לדו"ח הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממנו


מנכ"ל



הרפז ושות' – רואי חשבון
HARPAZ & CO. - C.P.A (ISR)

דו"ח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>באור</u>	
8,006,845	4,530,169	(ה)2	רווח מעבודות פיתוח ובניה
<u>12,976,719</u>	<u>15,559,914</u>	(ו)2	הכנסות מפעילות בנכסים והשכרה – נטו
20,983,564	20,090,083		סך הכנסות מעבודות פיתוח, נכסים והשכרה
<u>5,461</u>	<u>(217,450)</u>	(ז)2	הכנסות (הוצאות) מימון נטו
20,989,025	19,872,633		סך רווח והכנסות
<u>(3,860,311)</u>	<u>(4,133,135)</u>	(ח)2	סך הוצאות הנהלה וכלליות
<u>17,128,714</u>	<u>15,739,498</u>		רווח לפני מיסים על הכנסה
<u>(4,083,041)</u>	<u>(3,843,184)</u>	(ט)2	מיסים על הכנסה
<u>13,045,673</u>	<u>11,896,314</u>		רווח נקי לשנה
=====	=====		

הבאורים לדו"ח הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממנו

דו"ח על השינויים בהון העצמי

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

<u>סך הכל</u>	<u>יתרת רווח שלא יועדה</u>	<u>הון מניות</u>	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2021</u>
65,458,558	33,058,558	32,400,000	תנועה בשנת 2021:
			רווח לשנה
<u>6,193,519</u>	<u>6,193,519</u>	<u>-</u>	
71,652,077	39,252,077	32,400,000	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2022</u>
			תנועה בשנת 2022:
			רווח לשנה
<u>13,045,673</u>	<u>13,045,673</u>	<u>-</u>	
84,697,750	52,297,750	32,400,000	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2023</u>
			תנועה בשנת 2023:
			רווח לשנה
<u>11,896,314</u>	<u>11,896,314</u>	<u>-</u>	
96,594,064	64,194,064	32,400,000	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</u>
=====	=====	=====	

דו"ח על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023
------	------

13,045,673	11,896,314
------------	------------

(3,675,461)	(10,805,583)
-------------	--------------

9,370,212	1,090,731
-----------	-----------

-----	-----
-------	-------

(4,861,323)	(710,842)
-------------	-----------

(1,363,750)	(1,068,347)
-------------	-------------

(1,392,237)	(125,618)
-------------	-----------

(7,617,310)	(1,904,807)
-------------	-------------

-----	-----
-------	-------

(2,862,553)	(2,246,976)
-------------	-------------

(2,862,553)	(2,246,976)
-------------	-------------

-----	-----
-------	-------

(1,109,651)	(3,061,052)
-------------	-------------

10,036,831	8,927,180
------------	-----------

8,927,180	5,866,128
-----------	-----------

=====	=====
-------	-------

תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מ(ל)פעילות שוטפת

רווח נקי לפי דו"ח רווח והפסד

התאמות הדרושות להצגת המזומנים ושווי מזומנים

מפעילות שוטפת, נספח א'

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

השקעה בנכסים קבועים ציוד ומבנים

השקעות לזמן קצר

השקעה – בית התמר נטו

מזומנים נטו (שימשו) (ל)פעילות – השקעהתזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון

פרעון הלוואות מתאגיד בנקאי ואחר

מזומנים נטו ש(שימשו) לפעילות מימון

(ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הרפז ושות' – רואי חשבון

HARPAZ & CO. - C.P.A (ISR)

דו"ח על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים ושווי המזומנים מפעילות שוטפת

<u>2022</u>	<u>2023</u>	
		הכנסות והוצאות שאין כרוכות בתזרימי מזומנים:
<u>615,196</u>	<u>483,093</u>	פחת והפחתות
615,196	483,093	
-----	-----	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(4,480,872)	(11,226,492)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
<u>190,215</u>	<u>(62,184)</u>	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(4,290,657)	(11,288,676)	
-----	-----	
<u>(3,675,461)</u>	<u>(10,805,583)</u>	
=====	=====	

הרפז ושות' – רואי חשבון
HARPAZ & CO. - C.P.A (ISR)

באורים לדו"ח הכספי

באור 1 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדו"חות הכספיים באופן עיקרי לשנים קודמות הינם:

א. העלות ההיסטורית

הדו"חות הכספיים נערכו על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית. לכן אינם מביאים בחשבון את הירידה בכוח הקניה הכללי של השקל, המתבטאת בעליית מדד המחירים לצרכן בשנת הדו"ח ב- 3% (אשתקד ב-5.3%).

ב. קרקע ופיתוחה

קרקע ופיתוחה מוצגים לפי העלות (שאינה עולה על שווי השוק).

ג. בטוחות סחירות

אגרות חוב שהן השקעה שוטפת מוערכות לפי שוויין בבורסה לניירות ערך בת"א בניכוי הוצאות הכרוכות במימושן.

ד. רכוש קבוע

1. רכוש קבוע אחר – כלי רכב, ריהוט, ציוד החסנה, מחשבים וציוד אחר – מוצג לפי העלות.
2. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה, על בסיס משך השימוש המשוער של הנכסים.

ה. עבודות בנייה בביצוע והכרה בתוצאות מהם

החל משנת 1999 מיישמת החברה את קביעות תקן חשבונאות מס' 4 – של המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית (להלן – מוסד התקינה הישראלי). בהתאם לכך החברה מכירה בהכנסות מעבודות בניה לפי שיעור ההשלמה של פרויקט בתום תקופת הדיווח 25% או יותר (אחוז ההשלמה נקבע לפי היחס בין העלויות שהושקעו לבין אומדן סך העלויות).

עבודות הבניה מוצגות לפי העלות הכוללת עלויות ישירות מזוהות ועלויות עקיפות משותפות. עלויות ישירות נזקפות לעבודות באופן מזוהה כאמור ואילו עלויות עקיפות משותפות מתחלקות בין העבודות על בסיס יחס עלויות. המקדמות שנתקבלו ממזמין העבודות מוצגות במאזן במסגרת ההתחייבויות לזמן ארוך בניכוי יתרת העלויות, לאחר ניכוי אותו חלק שנזקף על בסיס שיעור ההשלמה לדו"ח רווח והפסד.

הרפז ושות' – רואי חשבון

HARPAZ & CO. - C.P.A (ISR)

באורים לדו"ח הכספי

באור 1 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- א. **הוצאות נדחות, לאחר הפחתה שנצברה**
הוצאות הנהלה וכלליות המהוונות לפרויקטים שטרם הגיעו לאחוז גמר של 25%, מקבלות ביטוי בדו"ח הכספי.
- ב. **שווי מזומנים**
השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר (עד 3 חודשים ממועד הפקדתם) אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש נחשבות על ידי הקבוצה כשווי מזומנים.
- ג. **הפרשי שער הצמדה**
נכסים והתחייבויות הצמודות לשער החליפין במטבע זר ו/או למדד המחירים לצרכן נכללו לפי השער/מדד הידוע סמוך לתאריך הדו"ח הכספי.
הפרשי שער והצמדה מהתאמת הנכסים וההתחייבויות לתאריך הדו"ח הכספי כאמור לעיל, נזקפים לדו"ח רווח והפסד.
- ד. **מתכונת הצגת דו"חות רווח והפסד**
סעיפי דו"חות רווח והפסד מוצגים במתכונתם הנגזרת מאופי פעילות הקבוצה.

ה. נתונים לגבי מדד המחירים לצרכן *

<u>31 בדצמבר</u>	
2023	111.52 נקודות
2022	108 נקודות
2021	102.91 נקודות
שיעור העלייה בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	
2023	3%
2022	5.3%
2021	2.8%

* על פי המדד בגין החודש המסתיים בתאריך המאזנים, לפי בסיס ממוצע
2018 = 100.

באורים לדו"ח הכספיבאור 2 - פירוטים נוספים לכמה מסעיפי הדו"חות הכספיים

א. **השקעות לזמן קצר**
יתרת הסעיף לתאריכי המאזנים מייצגים פיקדונות לזמן קצר שזמן פירעונם ממועד הפקדתם אינן עולה על שנה.

ב. **בטוחות סחירות**
בטוחות סחירות (אגרות חוב ומק"מ) המופקדות באמצעות בנקים מסחריים בחשבונות עו"ש החברה.

ג. **חייבים ויתרות חובה**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
2,099,081	2,746,039	המחאות לגבייה
6,513,356	12,029,933	עירית אשדוד
622,799	5,775,081	אחרים
89,325	-	הכנסות לקבל
9,324,561	20,551,053	
=====	=====	

ד. **זכאים ויתרות זכות**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
1,659,603	1,725,074	הוצאות לשלם
1,810,069	2,322,984	מקדמות מלקוחות
8,480	8,000	המחאות לפרעון
1,315,811	768,620	רשות המיסים
104,946	14,356	ספקים וקבלני משנה
159,315	157,006	זכאים אחרים
5,058,224	4,996,040	
=====	=====	

באורים לדו"ח הכספי

באור 2 - פירוטים נוספים לכמה מסעיפי הדו"חות הכספיים (המשך)

ה. רווח מעבודות פיתוח

הכנסות מעבודות פיתוח ארוכות טווח - רובעים יז', ט"ז, שיפוץ איצטדיון עירוני, פיתוח פארק הייטק וכן עבודות פיקוח מרינה.

<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>הכנסות</u>
44,965,470	50,510,072	
-----	-----	
		<u>עלות עבודות :</u>
36,534,772	44,370,132	הוצאות ישירות
417,500	1,589,800	יעוץ הנדסי ותכנון
6,353	19,971	צילומים ואחרות
36,958,625	45,979,903	
-----	-----	
8,006,845	4,530,169	<u>סך רווח מעבודות פיתוח</u>
=====	=====	

ו. הכנסות מפעילות בנכסים והשכרה - נטו

<u>2022</u>	<u>2023</u>	
4,227,564	4,496,548	<u>הכנסות מפעילויות - נטו</u>
-----	-----	בית התמר, חניון משאיות ודיור מוגן רח' הנרקיס
8,749,155	11,063,366	<u>הכנסות מהשכרה - נטו</u>
-----	-----	מבנה אזה"ת צפוני, גני ילדים ומשרדים
12,976,719	15,559,914	<u>סה"כ הכנסות מפעילות בנכסים והשכרה - נטו</u>
=====	=====	

באורים לדו"ח הכספיבאור 2 - פירוטים נוספים לכמה מסעיפי הדו"חות הכספיים (המשך)ז. הכנסות (הוצאות) מימון נטו

<u>2022</u>	<u>2023</u>	
98,106	-	הכנסות מימון
(92,645)	217,450	הוצאות מימון
5,461	217,450	
=====	=====	

ח. הוצאות הנהלה וכלליות

<u>2022</u>	<u>2023</u>	
2,405,414	2,750,030	משכורות ונלוות לשכר
274,445	278,200	שכר טרחה משפטיות
426,423	548,885	אחזקה וחשמל
72,000	72,000	שכר טרחה - יעוץ מקצועי
24,200	53,423	ביטוחים
6,042	6,837	פרסום
33,689	14,832	אחזקת משרד, צרכי משרד והדפסות
156,303	137,091	ספרות מקצועית והשתלמויות
161,619	52,635	אחזקת רכב - (לאחר ניכוי שווי שימוש)
48,781	17,812	דואר וטלפון
188,765	141,804	מיסים ואגרות
15,480	12,397	כיבודים, תרומות מתנות ושונות
13,051	12,925	פחת ציוד משרדי
34,099	34,264	פחת שיפורים במושכר
3,860,311	4,133,135	<u>סך הוצאות הנהלה וכלליות</u>
=====	=====	

ט. מיסים על ההכנסה

<u>2022</u>	<u>2023</u>	
4,083,041	3,843,184	מיסים שוטפים
=====	=====	

הרפז ושות' - רואי חשבון

HARPAZ & CO. - C.P.A (ISR)

באורים לדו"ח הכספיבאור 3 – השקעות

א. מורכב כדלקמן:

<u>2022</u>	<u>2023</u>	
3,714,607	3,840,225	<u>1. השקעה בנכסים מניבים</u>
-----	-----	השקעה ב"בית התמר" נטו
		<u>2. נכסים אחרים</u>
		<u>חניון משאיות</u>
16,530,197	16,530,197	השקעה בהקמת חניון משאיות
232,515	232,515	ריהוט וציוד חניון משאיות
16,762,712	16,762,712	
7,219,678	7,874,107	<u>בניכוי - פחת שנצבר חניון משאיות</u>
9,543,034	8,888,605	
-----	-----	
		<u>דיור מוגן – נרקיס</u>
36,652,286	36,652,286	השקעה בהקמת דיור מבנה דיור מוגן
7,280,900	8,737,383	<u>בניכוי - פחת שנצבר</u>
29,371,386	27,914,903	
-----	-----	
		<u>דיור להשכרה – רובע ט</u>
1,329,906	1,502,973	השקעה בהקמת מבנים להשכרה למגורים ¹
-----	-----	
48,064,694	50,672,283	תשלומים ע"ח מרכז תרבות וספורט ²
-----	-----	
92,023,627	92,818,989	
=====	=====	

¹ החברה התקשרה עם עיריית אשדוד לחכירת שטח לתקופה של 52 שנים ברובע ט' באשדוד ופועלת להקמת מבני מגורים להשכרה.

² החברה הינה בת רשות בקרקע ל-24 שנה מיום ההפעלה, לבנות ולהפעיל מרכז תרבות וספורט ברובע י"ג (להלן – "המרכז"). מועד מסירת המרכז ע"י הקבלן המבצע לחברה התארך מעבר למועד הנקוב בהסכם עם הקבלן.

הרפז ושות' – רואי חשבון

HARPAZ & CO. - C.P.A (ISR)

באורים לדו"ח הכספי

באור 3 – השקעות (המשך)

ב. בנין למקבץ דיור – "בית התמר"
 החברה מפעילה מבנה מקבץ ליחידות דיור ומשכירה אותו עפ"י הסכם ל-25 שנה
 במסגרת הסכם עם המשרד לקליטת עלייה באמצעות "עמידר" לדיור מוגן לקשישים
 ועולים חדשים.
 החברה מנהלת מערכת חשבונות נפרדת בגין הנכס וההכנסות הנובעות, בהתאם
 לדרישה בכתב האישור מרכז ההשקעות.

עיקרי מאזן "בית התמר" – מבנה להשכרה

<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>סך רכוש</u>
3,648,086	3,773,236	
=====	=====	
		<u>התחייבויות והון</u>
106,726	106,228	התחייבויות
<u>3,541,360</u>	<u>3,667,008</u>	הון עצמי
3,648,086	3,773,236	
=====	=====	

באורים לדו"ח הכספי

באור 4 – מבנים ומתקנים להשכרה

<u>2022</u>	<u>2023</u>	
16,631,450	16,631,450	מבני גני ילדים ¹
<u>4,584,178</u>	<u>4,644,098</u>	<u>בניכוי – פחת נצבר</u>
12,047,272	11,987,352	
-----	-----	
9,300,000	9,300,000	מבנה רח' המדע
<u>1,671,644</u>	<u>1,900,516</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
7,628,356	7,399,484	
-----	-----	
779,652	779,652	מתקנים סולאריים – רח' המדע
<u>168,881</u>	<u>278,032</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
610,771	501,620	
-----	-----	
20,286,399	19,888,456	
=====	=====	

¹ החברה הינה בת רשות להפעלה (השכרה) של גני ילדים לתקופה של 10 שנים, 15 שנים ו-20 שנה.

באור 5 – רכוש קבוע

<u>2022</u>	<u>2023</u>	
1,203,364	1,224,462	ציוד וריהוט משרדי – לפי עלות
<u>1,137,625</u>	<u>1,149,959</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
65,739	74,503	
-----	-----	
396,863	396,863	שיפורים במושכר-לפי עלות
<u>175,205</u>	<u>213,166</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
221,658	183,697	
-----	-----	
866,045	866,045	תשלומים ע"ח מבנה משרדים
<u>534,619</u>	<u>549,474</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
331,426	316,571	
-----	-----	
618,823	574,771	
=====	=====	

הרפז ושות' – חידוד חשבון

HARPAZ & CO. - C.P.A (ISR)

באורים לדו"ח הכספי

באור 6 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד

ההתחייבות לפיצויי פרישה מכוסה כמעט במלואה על ידי פוליסות ביטוח מנהלים. הסכומים שהופקדו כאמור אינם כלולים במאזנים מאחר שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה.

באור 7 - מקדמות ע"ח עבודות - בניכוי עבודות שבוצעו

א. עבודות בפרויקטים ארוכי טווח באשדוד - אזה"ת הצפוני, רובע ט"ז ורובע י"ז

<u>2022</u>	<u>2023</u>	ב. ההרכב:
18,462,598	18,462,598	סך מקדמות נטו
=====	=====	

באור 8 - הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות

<u>2022</u>	<u>2023</u>	הלוואות מתאגיד בנקאי
24,318,721	22,071,745	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ
(979,654)	(1,716,600)	בניכוי - חלויות שוטפות
23,339,067	20,355,145	סך הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות
=====	=====	
979,654	1,716,600	חלויות שוטפות
=====	=====	

באורים לדו"ח הכספי

באור 9 – התקשרויות והתחייבויות תלויות

א. התקשרויות עם צדדים קשורים

היקפן של העסקאות בדרך העסקים הרגילה שנעשו עם צד קשור (עיריית אשדוד) מסתכמות בסך של כ- 61 מיליון ש"ח (אשתקד - כ-52.5 מיליון ש"ח).

ב. התקשרויות אחרות

1. השכרת מבנה תעשייתי הנמצא ברחוב הפלדה 24 באזור תעשיות הצפוני, אשדוד, גוש 2026 חלקה 2 ל "יקיר תעשיות בע"מ". השכירות הינה עד ליום 30/11/22 עם אופציה לאורכה למשך 5 שנים ועוד 5 שנים נוספות.

2. התקשרות עם חברת "צרפתי שמעון בע"מ, וכן צרפתי סימון ואבי (להלן – "קבוצת צרפתי") להשלמת הקמת בית מלון בחוף הרויירה באשדוד באמצעות חברה בת "חברה מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ" (להלן – חברה בת). בינואר 2014, אישר דירקטוריון החברה הסכם מכירת מניות חפ"א בחברת "מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ", במסגרת ההסכם, מכרה חפ"א את אחזקתה במניות החברה למלונאות בתמורה לעלות רכישתן, כמו כן הושבו לחפ"א באופן חלקי כספי ההלוואה אותם העמידה לטובת החברה למלונאות וכן הושבו מלוא הכספים אשר העמידה כהלוואה לטובת חברת "צרפתי שמעון בע"מ". ההסכם משקף הפסד בסך 10.45 מיליוני ש"ח במימוש ההשקעה של החברה בחברה למלונאות והשקעות אשדוד. וכן הפסד בסך כ- 5 מיליוני ₪ בגין זקיפת ריבית לפי סעיף 3ט לפקודת מס הכנסה אשר לא מומשה. סך ההפסד שנוצר בחברה בגין מימוש חלקה כאמור מסתכם ב 15.45 מיליוני ש"ח.

3. במסגרת הסכם "בר רשות" של החברה (החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ) עם עיריית אשדוד – הבעלים של זכויות במגרש בגוש 2073 חלקה 63,64 תת חלקה 53 ברחוב הנרקיס, שד' בני ברית ברובע ח באשדוד, הוקם מבנה - מקבץ לדיור מוגן המושכר עפ"י הסכם עם משרד קליטת עלייה (מבנה דיור מוגן – רחוב הנרקיס). ההסכם הינו לתקופה של 20 שנים מיום קבלת טופס 4, אשר התקבל בדצמבר 2017. סמוך למועד זה, החלה החברה בהפעלת המקבץ ליחידות דיור לקשישים.

4. התקשרות עם עיריית אשדוד לחכירת שטח ברובע ט' באשדוד. לתקופה של 52 שנה. השטח מיועד להקמת מבני מגורים להשכרה.

באורים לדו"ח הכספיבאור 10 - הון מניות

ההרכב ליום 31 בדצמבר, 2023 ו-2022:

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
32,400,000	100,000,000	מניות רגילות א' בנות 1 ש"ח כ"א
=====	=====	

באור 11 - שעבודים

שעבוד 1 – תאריך יצירה 18.06.2000 לטובת אקמה טריידינג (א.י.טי.) בע"מ על זכויות בשטח מקרקעין באזור תעשייה אשדוד מגרשים זמנים 9 ו-10 – מחלק מחלקה 2 גוש 2026 על פי אישור זכויות מס' 293 שניתן ע"י קי.בי.עי קבוצת בוני ערים בע"מ לרבות עפ"י הסכם רכישה שבין החייב לבין יציג חב' לבנין והשקעות בע"מ וגביון חברה להשקעות ולבנין בע"מ בקשר למקרקעין הנ"ל.

שעבוד 2 - תאריך יצירה 27.08.2007 לטובת קרגוס בע"מ על זכויות חכירה מאת מנהל מקרעי ישראל ביחידה בנכס מגרש מס' 95 עפ"י תכנית מפורטת מס' 18/בת/3 בחלקות 9,8,7 בוש מס' 2043 על פי הסכם מיום 27.08.07.

שעבוד 3 - תאריך יצירה 05.12.2016 לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ שעבוד קבוע והידוע כחלק מחלקה 2 בגוש 2026 לפי הסכם מיום 6.5.97 עם יציג חברה לבנין ולהשקעות בע"מ ו-גביון חברה להשקעות ולבנין בע"מ (להלן "הסכם") וכל הזכויות בנכס הנ"ל לפי תוספת א' לאג"ח לרבות זכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד.

שעבוד 4 - תאריך יצירה 27.05.2018 לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות בגין כספים שהומחו: 30,000,000 ש"ח בתוספת ריבית והצמדה המגיעים ו/או שיגיעו לחברה מאת: מדינת ישראל - המשרד לקליטת עלייה לפי הסכם מיום 09.07.2013 והתוספת לו מיום 16.11.2015 (להלן "הסכם") לרבות כספי הסיוע בשכר דירה המגיעים לזכאים של משרד הבינוי והשיכון שיועבר לחפ"א בע"מ בין באופן ישיר ובין באמצעות אחת מחברות ספקי הסיוע, לרבות דמי השכירות כמפורט בסעיף 8.4 להסכם, והכל ביחס לכספים שיגיעו לחברה בנכס הידוע כמתחם הדיור הכולל 200 יחידות דיור על מקרקעין בגוש 2073 חלקות 64, 63 תת חלקה 53 ברח' הנרקיס (שד' בני ברית) באשדוד לפי תוספת א' לאג"ח.